Sanierungsbedürftige 140 m² Altbauwohnung in begehrter Lage beim Augarten

Objektnummer: 1575/1721

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,13 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	885.000,00 €
Betriebskosten:	379,40 €
USt.:	42,55 €

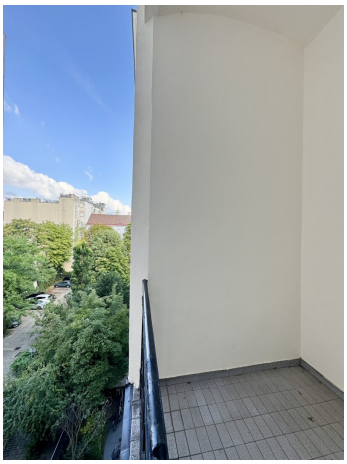
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

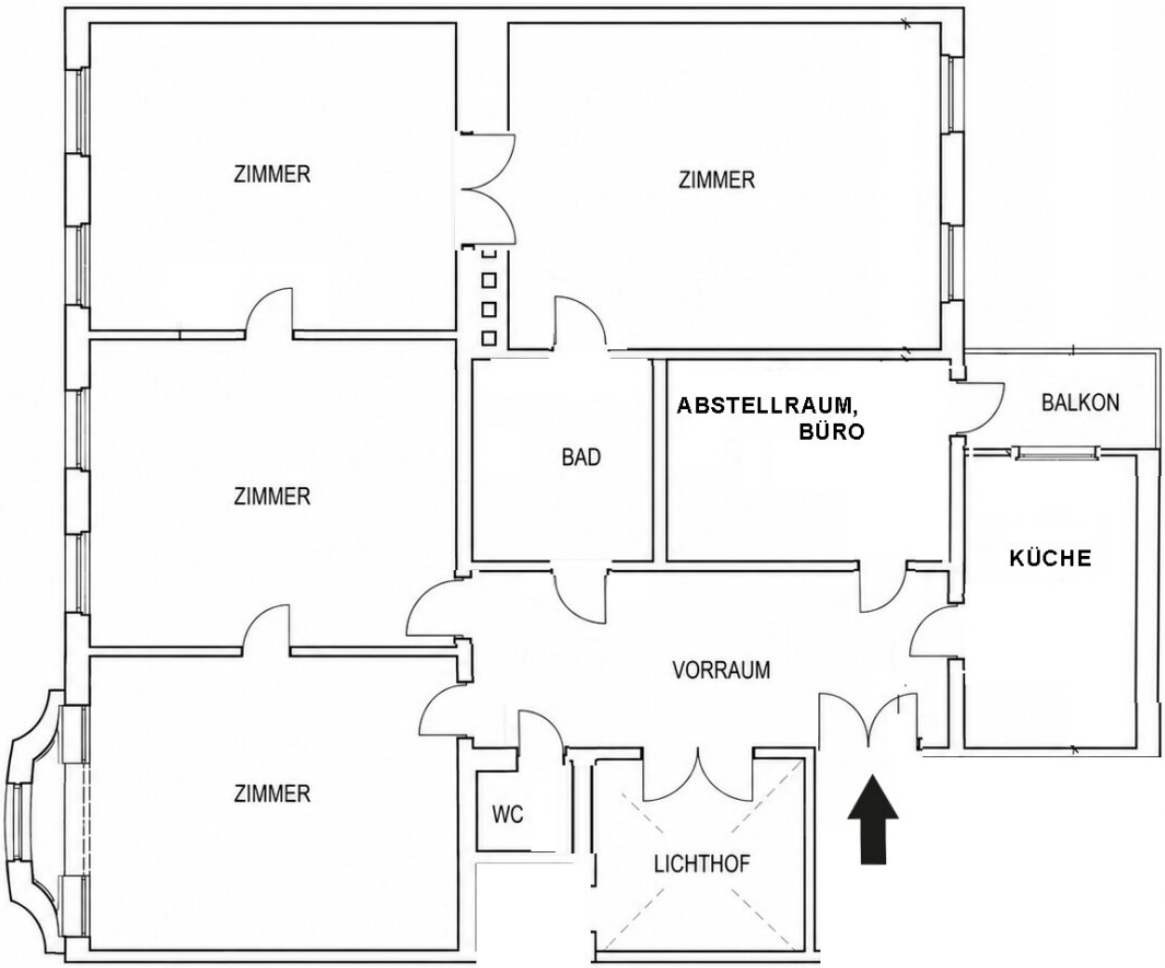
Ihr Ansprechpartner

Pia Schelling

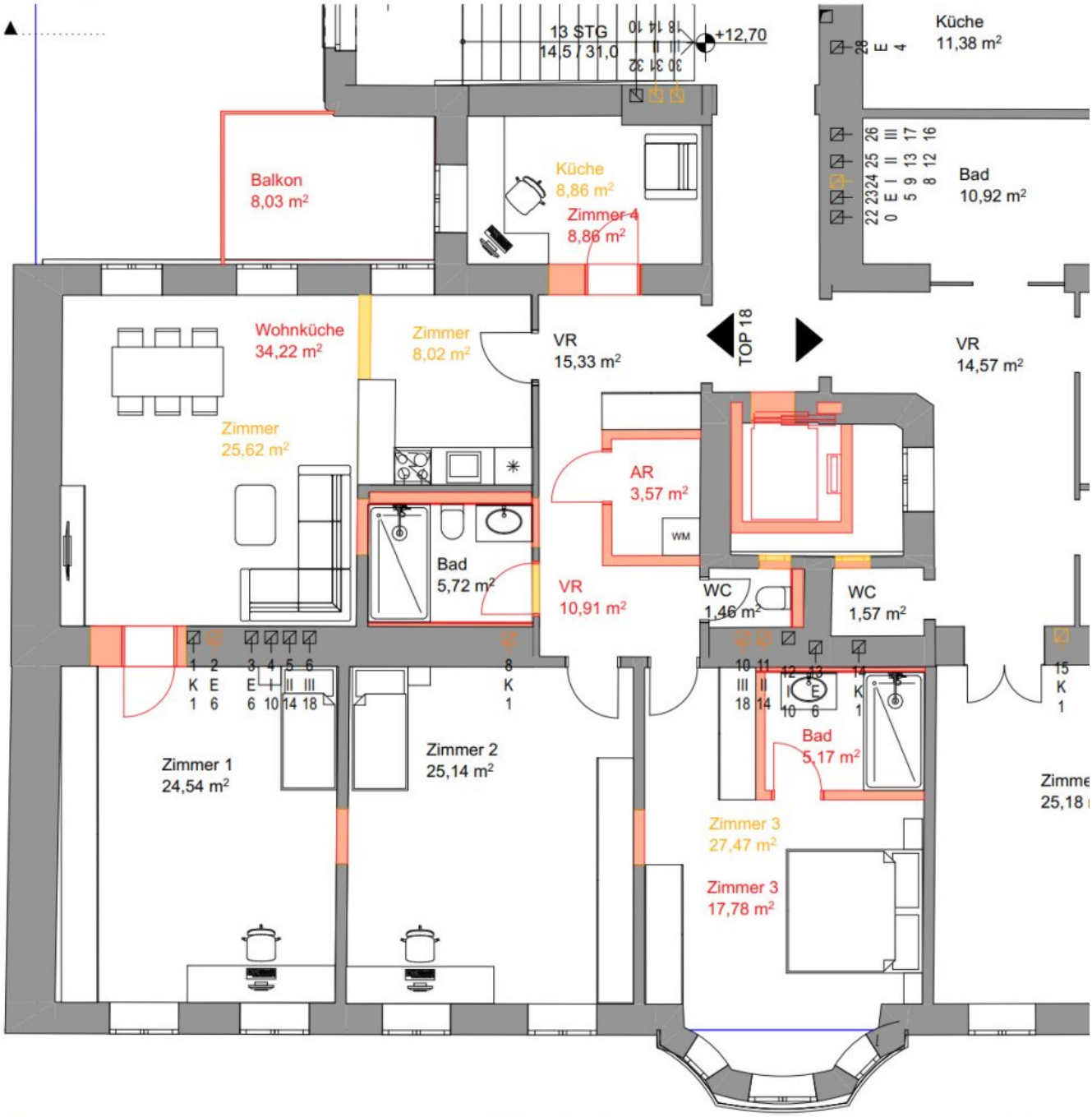
Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien



3.STOCK


ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BAD
ABSTELLRAUM,
BÜRO
BALKON
KÜCHE
VORRAUM
ZIMMER
WC
LICHTHOF

Lageplan 1:500



3. OG Top18 Var. 1 1:100

Objektbeschreibung

140 m² Altbau mit Potenzial nahe dem Augarten

In einem charmanten und äußerst gepflegten Gründerzeithaus gelangt im **3. Obergeschoss eine rund 140 m² große Altbauwohnung zum Verkauf.** Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus soll das Gebäude mit einer **zentralen Luftwärmepumpe** ausgestattet werden. Für die Wohnung besteht die Möglichkeit bzw. das Recht, sich nach Fertigstellung des Dachgeschossausbaus an dieses System anzuschließen und die derzeitige Gasversorgung entsprechend abzulösen.

Der großzügige Grundriss, klassische Altbauelemente und die attraktive Lage nahe dem Augarten machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Liebhaber stilvollen Altbauwohnens mit individuellem Gestaltungspotenzial.

Die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Einbau einer Klimaanlage ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag geregelt. Ebenso ist die Anbringung einer Außenbeschattung zulässig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Balkon zu vergrößern.

Hinweis zum Dachgeschossausbau

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein **Dachgeschossausbau geplant** ist. Die erforderlichen Genehmigungen liegen derzeit noch nicht vor; der Baubeginn ist nach aktuellem Planungsstand voraussichtlich für **Ende 2027** vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von vier zusätzlichen Wohneinheiten.

Ein Lift ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Dachgeschossausbaus modernisiert werden.

Das Haus befindet sich derzeit im **Prozess der Parifizierung**. Aus diesem Grund sind die anteiligen Beiträge zur Rücklage in den derzeit ausgewiesenen monatlichen Betriebskosten noch nicht enthalten.

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre **Nähe zum Augarten** – der Eingang zum Park befindet sich **nur etwa 100 Meter entfernt**. Hier bietet sich ausreichend Platz zum **Spazierengehen, Joggen oder entspannten Flanieren**.

Auf der **Unteren Augartenstraße** befinden sich zahlreiche Nahversorger, darunter ein **Billa, eine Apotheke sowie ein Fitnessstudio**, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Kulinarische Highlights finden Sie auf der **Leopoldsgasse**, beispielsweise das bekannte Restaurant **Skopik & Lohn**.

Die **öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet**:

Die **Straßenbahnlinie 31** hält praktisch direkt vor der Tür. Zudem sind die **U-Bahnlinien U2 und U4 bei Schottenring Station** in etwa **10 Gehminuten erreichbar**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap